Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah (dahulunya dikenali sebagai Majlis Perbandaran Melaka Bandaraya Bersejarah) lwn EYO-LI Sdn Bhd (dahulunya dikenali sebagai Jaymuda Sdn Bhd)

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN SIVIL NO 22–93 TAHUN 2010
ZULKIFLI BAKAR H
17 OKTOBER 2012

Undang-Undang Hasil — Cukai harta — Taksiran — Syarikat beralih pengurusan melalui perjanjian penyerahan hak — Cukai-cukai tertunggak — Pihak yang sepatutnya bertanggungan membayar cukai taksiran — Sama ada plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh pemilik harta sebenar pada masa material — Sama ada plaintif diestop daripada menafikan fakta-fakta dalam rekod plaintif — Akta Kerajaan Tempatan 1976 ss 2, 142, 146, 147 & 157

Plaintif adalah sebuah perbadanan yang digabung di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta') manakala defendan adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang dahulunya dikenali sebagai Jaymuda Sdn Bhd ('Jaymuda'). Pada masa material, rekod-rekod dalam buku-buku plaintif menunjukkan Jaymuda, sebuah syarikat pemaju merupakan pemilik berdaftar master title (hak milik asal) tanah yang menjadi pertikaian ('tanah tersebut'). Melalui satu perjanjian jual beli ('PJB') antara Jaymuda sebagai penjual dan Imej Klasik Sdn Bhd ('Imej Klasik') sebagai pembeli, Imej Klasik telah membeli petak-petak bangunan yang membentuk sebahagian daripada kompleks membeli-belah 'Orchard Square Shopping Complex' ('tingkat 1 hingga 5 bangunan Block B'/'harta tersebut'). Melalui lima perjanjian penyerahan hak, Jaymuda telah menyerahkan hak secara mutlak kepada Imej Klasik segala estet, hak, hak milik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan Block B tersebut. Hak milik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi. Selaras dengan kl 6 PJB tersebut, Imej Klasik bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan sehingga hak milik strata berasingan dikeluarkan dan didaftarkan dalam nama mereka. Jaymuda adalah pemilik berdaftar tanah tersebut tetapi berdasarkan PJB dan perjanjian-perjanjian penyerahan hak, Imej Klasik adalah pemilik harta tersebut iaitu unit-unit yang dicukaikan dan atas dasar ini, resit-resit pembayaran cukai bagi harta tersebut dikeluarkan atas nama Jaymuda tetapi dengan c/o Imej Klasik yang beralamat di Singapura. Semenjak membeli harta tersebut, Imej Klasik telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama pemaju Jaymuda dan Imej

Klasik kerana Imej Klasik tidak mengemukakan borang pindah milik. Apabila Imej Klasik mula menghadapi masalah menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut, ia telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat plaintif untuk mendapatkan pengurangan pembayaran cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan. Walau bagaimanapun, Imej Klasik telah dengan sengaja gagal, enggan dan cuai untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan ke atas harta tersebut. Tuntutan plaintif terhadap Imej Klasik adalah untuk tunggakan cukai taksiran bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27. Isu-isu yang dibangkitkan adalah sama ada defendan atau Imej Klasik bertanggungan membayar cukai taksiran dari bulan Disember 2004 sehingga bulan Mac 2010; sama ada plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa Imej Klasik merupakan pemilik harta tersebut pada masa material; sama ada telah direkodkan dalam buku-buku plaintif bahawa pada kesemua masa material Imej Klasik adalah pemilik harta tersebut; dan sama ada plaintif diestop daripada menafikan fakta-fakta dalam rekod-rekod plaintif.

Diputuskan, menolak permohonan dengan kos:

(1) Hujah pihak plaintif bahawa kuasa plaintif untuk menuntut tunggakan cukai adalah dihadkan oleh ss 146, 147, 2 dan 142 Akta ke atas pemunya iaitu pemilik berdaftar sesuatu pegangan sahaja bukan sahaja suatu salah tanggapan dari segi fakta dan undang-undang tetapi telah gagal mengambil kira peruntukan relevan dan terpenting s 156 Akta tersebut. Oleh itu, hujahan plaintif tidak bermerit sama sekali. Imej Klasik bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari bulan Disember 2004 hingga bulan Mac 2010 di bawah peruntukan relevan Akta. Tindakan plaintif di bawah s 156 Akta tersebut sepatutnya dibawa terhadap Imej Klasik dan bukannya terhadap defendan (lihat perenggan 14).

(2) Plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa harta tersebut telah dijual pada tahun 1994 dan diserah hak daripada defendan kepada Imej Klasik dan bahawa Imej Klasik merupakan pemilik harta tersebut dan plaintif telah berurusan dengan Imej Klasik sebagai pemilik harta tersebut. Surat-menyurat antara Imej Klasik dan plaintif jelas mencerminkan bahawa Imej Klasik telah berurusan dengan plaintif mengenai cukai taksiran harta bagi harta tersebut; plaintif telah memberi Imej Klasik 'refund' sebanyak RM5,330.66 dalam bil cukai taksiran harta separuh tahun kedua tahun 2002; plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik di alamat mereka di Singapura jika dibandingkan bil-bil cukai taksiran harta tahun 1994–1995 (lihat perenggan 16(a) & 20).

(3) Jelas bahawa plaintif telah diberi notis dan mempunyai pengetahuan penuh serta telah mengiktiraf pada masa yang material Imej Klasik

adalah sebagai pemilik harta tersebut selaras dengan s 146 Akta tersebut. Pihak yang menerima sewa harta tersebut juga selaras dengan tafsiran 'owner' di bawah s 2 Akta tersebut (lihat perenggan 25 (a) & (b)).

(4) Dengan terbuktinya harta tersebut telah dijual oleh defendan kepada Imej Klasik dan bahawa pada masa material Imej Klasik adalah pemilik harta tersebut telah direkodkan dalam buku-buku plaintif dan juga dicerminkan dalam bil-bil cukai taksiran harta plaintif yang mengandungi nama Imej Klasik dan alamat mereka di Singapura, keperluan s 160(4) Akta telah dipenuhi dan justeru itu, defendan tidak bertanggungan membayar apa-apa cukai taksiran harta bagi harta tersebut khususnya cukai taksiran harta yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010 dan sebaliknya, meletakkan kewajipan untuk membayar cukai taksiran harta tersebut ke atas Imej Klasik selaku pemilik harta tersebut pada masa yang material selaras dengan ss 146 dan 156 Akta (lihat perenggan 31).

(5) Plaintif kini diestop daripada menafikan fakta-fakta bahawa rekod-rekod dalam buku plaintif menunjukkan bahawa harta tersebut telah dijual dan diserah hak dari defendan kepada Imej Klasik; bahawa pada masa material Imej Klasik adalah pemilik harta tersebut dan merupakan pihak yang sebenarnya bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010; bahawa Imej Klasik telah membayar dan plaintif telah menerima bayaran cukai taksiran harta bagi tempoh 1996 hingga 2004 dari Imej Klasik; bahawa plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil-bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik di alamat mereka di Singapura; dan bahawa berdasarkan rekod-rekod dalam buku-buku plaintif dan rekod mahkamah, plaintif telah mendakwa Imej Klasik untuk menuntut tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27 (lihat perenggan 36(b)–(e)).

[Bahasa Malaysia summary

The plaintiff was a corporation incorporated under the Local Government Act 1976 ('the Act') while the defendant was a private limited company which was initially known as Jaymuda Sdn Bhd ('Jaymuda'). At the material time, the records in the plaintiff's books showed that Jaymuda, a developer company, was the registered proprietor of the master title (original title) of the land in dispute ('the said land'). Via a sales and purchase agreement ('SPA') between Jaymuda as the seller and Imej Klasik Sdn Bhd ('Imej Klasik') as the purchaser, Imej Klasik had bought parcels of the building forming a part of the shopping complex 'Orchard Square Shopping Complex' ('first to fifth floors building of Block B'/'the said property'). Via five assignment agreements, Jaymuda assigned in absolute to Imej Klasik all the estate, rights, title, benefits, interest, merits, property and claim in and on the first to fifth floors building of Block

B. The strata title for the property had not been issued. In accordance with cl 6 of the SPA, Imej Klasik was liable for the property's taxation assessment from the completion date until separate strata title had been issued and registered under their names. Jaymuda was the registered proprietor of the land but based on the SPA and the assignment agreements, Imej Klasik was the proprietor of the property which were units assessed and by virtue of this, receipts for the payment of taxes for the property were issued under the name of Jaymuda but with c/o Imej Klasik whose address was in Singapore. Since purchasing the property, Imej Klasik had made payments for the tax assessment of the property. However, the payment receipts were still under the joint names of developer Jaymuda and Imej Klasik as Imej Klasik did not produce any transfer form. When Imej Klasik started facing problem paying the tax assessment of the property, it repeatedly went to the plaintiff's office to seek reduction for the tax assessment payments charged and wrote appealing letters. However, Imej Klasik had intentionally failed, refused and neglected to pay the tax assessments of the property. The plaintiff's claim against Imej Klasik was for the arrears of tax assessments of the property between the periods of January 2004 and June 2007 in the sum of RM823,481.27. The issues that were raised were whether the defendant or Imej Klasik was liable for paying the tax assessment from December 2004 until March 2010; whether the plaintiff had the notice and full knowledge that Imej Klasik was the proprietor at the material time; whether it was recorded in the plaintiff's books that at all material times, Imej Klasik was the proprietor of the said property; and whether the plaintif was estopped from denying facts in the plaintiff's records.

Held, dismissing the application with costs:

(1) The plaintiff's argument that the plaintiff's power to claim for arrears of tax assessment was limited by ss 2, 142, 146 and 147 of the Act on the owner which was the registered proprietor of a lease was not only misconceived by fact and law but also failed to take into account the relevant and the most important provision s 156 of the Act. Therefore, the plaintiff's contention was without merit. Imej Klasik was liable for paying the property's tax assessment from the December 2004 until March 2010 under provisions of the relevant act. The plaintiff's act under s 156 of the Act should have been brought against Imej Klasik and not against the defendant (see para 14).

(2) The plaintiff had the notice and full knowledge that the property had been sold off in 1994 and assigned from the defendant to Imej Klasik and that Imej Klasik was the proprietor of the property and the plaintiff had dealt with Imej Klasik as the proprietor of the property. The correspondence between Imej Klasik and the plaintiff clearly reflected that Imej Klasik had dealt with the plaintiff with regard to the tax assessment of the property; the plaintiff had given Imej Klasik a refund of RM5,330.66 in the tax assessment bill for the second half of the year

2000; the plaintiff had amended the name and the address on the assessment bill from c/o Imej Klasik to their address in Singapore if compared to the assessment bills for the years of 1994–1995 (see paras 16(a) & 20).

(3) It was clear that the plaintiff was given notice and had full knowledge and had acknowledge that at the material time, Imej Klasik as the proprietor of the property was in accordance with s 146 of the Act. The party which received the rent was also consistent with the interpretation of 'owner' under s 2 of the Act (see para 25(a) & (b))

(4) Having proved that the property had been sold by the defendant to Imej Klasik and that at the material time Imej Klasik was the proprietor had been recorded in the plaintiff's books and was also reflected in the plaintiff's property tax assessment records which contained the name and address of Imej Klasik of Singapore, the requirements of s 160(4) of the Act have been met and therefore, the defendant was not liable to pay any property tax assessment for the said property claimed specifically the tax assessment of the property for the period of December 2004 until March 2010 and instead, placed the obligation to pay property tax assessment on Imej Klasik as the proprietor of the property at the material time in accordance with ss 146 and 156 of the Act (see para 31).

(5) The plaintiff was now estopped from denying the facts that the records in the plaintiff's books showed that the property was sold and assigned from the defendant to Imej Klasik; that at the material time Imej Klasik was the proprietor and the liable party which was actually liable to pay property tax assessment for the properties claimed for the period December 2004 to March 2010; that Imej Klasik had paid and the plaintiff had received payment of property tax assessment for the period of 1996 to 2004 from Imej Klasik: that the plaintiff had amended the name and address on the bills of tax assessment of property from c/o name Imej Klasik at their address in Singapore; and that based on the records in the plaintiff's books and records of the court, the plaintiff had sued Imej Klasik for the recovery of arrears of property tax assessment for the period January 2004 to June 2007 amounting to RM823,481.27 (see para 36(b)–(e)).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai taksiran, lihat 10 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2011 Reissue) perenggan 2722–2729.

Kes-kes yang dirujuk

Datuk Bandar Kuching Utara v Kuching Plaza Sdn Bhd & Ors [2007] 3 MLJ 346; [2007] 4 CLJ 137, MT (dirujuk)

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur v Suppiah [1991] 2 MLJ 45, MA (dirujuk)

A *HLG Credit Sdn Bhd & Anor v Chan Teik Huat* [2011] MLJU 694; [2011] 1 LNS 556, MT (dirujuk)
Mulpha Pacific Sdn Bhd Lwn Paramount Corp Bhd [2003] 4 MLJ 357, MR (dirujuk)
Pak Ki Yau & Anor v Kumpulan Promista Sdn Bhd [1999] 6 MLJ 220; [1999] 4 CLJ 205, MT (dirujuk)
B *Tenaga Nasional Bhd v Majlis Daerah Dungun* [2009] 6 MLJ 322; [2009] 4 CLJ 385, MP (dirujuk)
Wong Thean Chye v Junimas Sdn Bhd & Anor [2003] 2 MLJ 416, MT (dirujuk)

C **Undang-undang yang dirujuk**

Akta Kerajaan Tempatan 1976 ss 2, 60(4), 127, 130, 142, 146, 147, 156, 160, 160(1), (4) (5)
Akta Keterangan 1950 s 58
Akta Kontrak 1950 s 77
D Kanun Tanah Negara Borang 14A

Zulkifli Bakar H:

E

[1] Kes ini telah dijalankan perbicaraan tanpa sebarang saksi dipanggil oleh pihak plaintif ataupun defendan. Kedua-dua pihak bersetuju supaya kes ini diputuskan mengenai isu liabiliti (manakala kuantum ditangguhkan kemudian) berdasarkan dokumen-dokumen yang difailkan iaitu fakta
F dipersetujui (K15) dan (K11) dan ikatan dokumen bersesama (K13) plaintif dan defendan.

[2] Bagi tujuan liabiliti isu utama yang perlu diputuskan ialah sama ada defendan bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta dari
G bulan Disember 2004 hingga Mac 2010 (bagi harta di alamat B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ('harta tersebut') di bawah peruntukan tertentu di dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 ('Akta 171').

H **[3]** Isu-isu lain (seperti dalam kandungan 12) akan hanya diputuskan diperingkat perbicaraan mengenai kuantum kelak atas persetujuan dan permintaan pihak plaintif dan defendan.

[4] Fakta-fakta yang dipersetujui seperti dalam kandungan 15 dan 11 adalah
I seperti berikut:

(a) plaintif adalah sebuah perbadanan yang digabung di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan mempunyai alamat penyampaian di No 1, Graha Makmur, Jalan Tun Abdul Razak-Ayer Keroh, 75450 Melaka;

(b) defendan adalah sebuah syarikat sendirian berhad yang dahulunya dikenali sebagai Jaymuda Sdn Bhd dan mempunyai alamat perniagaannya di No 71-2 Jalan Ujong Pasir, Ujong Pasir, 75050 Melaka;

(c) pada masa yang material, rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif menunjukkan bahawa:

(i) Jaymuda Sdn Bhd, sebuah syarikat pemaju merupakan pemilik berdaftar *master title* (hak milik asal) yang dikenali sebagai No Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No Pendaftaran 5452 ('tanah tersebut');

(ii) melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 di antara Jaymuda Sdn Bhd sebagai penjual dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pembeli, Imej Klasik Sdn Bhd telah membeli petak-petak bangunan yang membentuk sebahagian dari komplek membeli-belah 'Orchard Square Shopping Complex', petak-petak yang mana dikenali sebagai tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan *Block* B;

(iii) melalui lima perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 masing-masing yang telah ditandatangani di antara Jaymuda Sdn Bhd. Sebagai penyerah hak dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai penerima serah hak, Jaymuda Sdn Bhd telah menyerah hak secara mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala ested, hak, hak milik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan *Block* B tersebut. Tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan *Block* B tersebut mempunyai alamat harta B–1, B1–1, B2–1, B3–1 dan B4–1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ('harta tersebut');

(iv) hak milik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi;

(v) selaras dengan klausa 6 perjanjian jual beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan sehingga hak milik strata berasingan dikeluarkan dan didaftarkan dalam nama mereka. Klausa 6 perjanjian jual beli tersebut memperuntukkan seperti berikut:

6. The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payament shall be apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate

strata titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee orlawul assign, as the case may be.

(vi) Jaymuda Sdn Bhd adalah pemilik berdaftar tanah tersebut di mana unit-unit pangsapuri dan kompleks membeli belah 'Orchard Square Shopping Complex' dimajukan tetapi berdasarkan perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 dan perjanjian-perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995, Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut iaitu tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan *Block* B iaitu unit-unit yang dicukaikan dan atas dasar ini, resit-resit pembayaran cukai bagi harta tersebut dikeluarkan atas nama Jaymuda Sdn Bhd. Tetapi dengan c/o Imej Klasik Sdn Bhd yang beralamat di 31, Sungei Kadut St 1, Singapore 729337;

(vii) semenjak membeli harta tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama pemaju Jaymuda Sdn Bhd dan Imej Klasik Sdn Bhd ini kerana Imej Klasik Sdn Bhd tidak mengemukakan Borang I untuk tujuan pindah milik;

(viii) sekitar tahun 2001, Imej Klasik Sdn Bhd mula menghadapi masalah untuk menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Imej Klasik Sdn Bhd telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat plaintif bagi tujuan merayu bagi mendapatkan pengurangan pembayaran cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan bertarikh 21 September 2001, 8 Ogos 2002 dan 1 Ogos 2006 kepada plaintif;

(ix) walau bagaimanapun, sejak tahun 2004 hingga sekarang Imej Klasik Sdn Bhd telah dengan sengaja gagal, enggan dan cuai untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan ke atas harta tersebut;

(x) tuntutan plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harga bagi tempoh Januari 2004–Jun 2007 berjumlah RM823,481.27 di dalam kes Mahkamah Tinggi Melaka Writ Saman No 22–112 Tahun 2007 bertarikh 7 Ogos 2007 adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan tuntutan dibuat berdasarkan kepada perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 ini kerana hanya perjanjian tersebut membuktikan siapa pemilik sebenar-benarnya unit-unit yang dicukaikan, walaupun tidak dinafikan resit-resit cukai dibuat atas nama pemaju Jaymuda Sdn Bhd tetapi dengan c/o nama dan alamat Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik benefisial harta tersebut; dan

(xi) melalui perintah mahkamah bertarikh 25 Mei 2010, Imej Klasik Sdn Bhd telah berjaya membatalkan writ saman plaintif No 22–112 tahun 2007 tersebut;

(d) 'completion date' untuk perjanjian jual beli tersebut adalah pada 11 Oktober 1995;

(e) Jaymuda Sdn Bhd telah menjelaskan buat kali terakhir pembayaran cukai taksiran harta berhubung dengan harta tersebut untuk bil bertarikh 15 Jun 1995 bagi tempoh Julai–Disember 1995 dalam jumlah sebanyak RM111,600 pada 25 Ogos 1995;

(f) selaras dengan klausa 6 perjanjian jual beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah pada 12 Oktober 1995 membuat pembayaran balik (*reimbursement*) kepada Jaymuda Sdn Bhd amaun pengagihan (*apportioned*) cukai taksiran harta mengikut bahagian Imej Klasik Sdn Bhd dalam jumlah sebanyak RM49,128.26 (RM111,600 x 81/184 hari) menerusi peguamcara masing-masing;

(g) berikutan proses penyerahan balik sebahagian tanah tersebut iaitu *master title* (hak milik asal) yang dikenali sebagai No Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No Pendaftaran 5452, dua dokumen hak milik berlainan telah dikeluarkan oleh pejabat tanah pada 27 Julai 1998 iaitu No PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No HS (D) 37176 dan No PT 143, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No HS (D) 37177;

(h) dokumen hak milik tanah yang dikenali sebagai No PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No HS(D) 37176 telah digantikan pada 28 Februari 2007 dengan dokumen hak milik baru di bawah pegangan Geran No Hak milik 3805, No Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka;

(i) berikutan permohonan pecah sempadan tanah di bawah pegangan Geran No Hak milik 38095, No Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka, dua dokumen hak milik telah dikeluarkan oleh pejabat tanah pada 16 April 2010 iaitu No PT 172, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No HS (D) 67864 dan PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No HS (D) 67865; dan

(j) permohonan hak milik strata bagi harta tersebut serta tiga tingkat pangsapuri (66 unit) di atasnya yang didirikan di atas tanah yang dikenali sebagai No PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah,

Negeri Melaka di bawah pegangan No HS (D) 67865 hanya dapat dibuat setelah hak milik muktamad bagi tanah No HS (D) 67865 tersebut dikeluarkan oleh pejabat tanah.

[5] Mahkamah ini telah meneliti dan mempertimbangkan hujahan pihak plaintif bagi menyokong tuntutannya seperti yang termaktub di dalam ikatan pliding (kandungan 14) dan diperturunkan seperti berikut:

(a) plaintif, Majlis Bandaraya Melaka Bersejarah adalah pihak berkuasa tempatan yang diberikan kuasa di bawah s 127 Akta Kerajaan Tempatan 1976, untuk mengutip bayaran cukai taksiran atas nilai tahunan pegangan di bawah s 130 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Tafsiran 'pegangan' adalah di bawah s 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen berkenaan adalah seperti berikut:

> Seksyen 127 Akta Kerajaan Tempatan 1976
>
> Kuasa untuk mengenakan kadar
>
> Pihak Berkuasa Tempatan boleh, dengan kelulusan Pihak Berkuasa Negeri, dari semasa ke semasa sebagaimana difikirkan perlu, *mengenakan samada secara berasingan atau sebagai suatu kadar yang disatukan, kadar atau kadar tahunan dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan* bagi maksud Akta ini atau bagi maksud lain yang mana adalah kewajipan pihak berkuasa tempatan itu menyempurnakan di bawah mana-mana undang-undang bertulis yang lain.
>
> Seksyen 130 Akta Kerajaan Tempatan 1976
>
> Asas taksiran kadar
>
> (1) Apa-apa kadar atau kadar-kadar yang dikenakan dibawah Bahagian ini boleh ditaksirkan atas nilai tahunan pegangan atau atas nilai tambah pegangan sebagaimana yang ditetapkan oleh Pihak Berkuasa Negeri.
>
> Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976
>
> Tafsiran
>
> *'pegangan' ertinya mana-mana tanah yang ada atau tidak ada bangunan-bangunan di atasnya yang dipegang di bawah suatu dokumen Hak milik yang berasingan dan mengenai bangunan yang dipecahbahagi, ertinya harta bersama dan mana-mana petaknya* dan, mengenai Pulau Pinang dan Melaka, 'pegangan' termasuklah mesuaj, bangunan, ismen dan hereditamen dari apa-apa pemegangan, sama ada terdedah atau terkurang, sama ada bangunan ada di atasnya atau tidak, sama ada awam atau persendirian, dan sama ada disenggara di bawah pihak berkuasa berkanun atau tidak;

Tuntutan plaintif untuk bayaran cukai taksiran hanyalah boleh dibuat ke atas pemilik berdaftar sahaja sebagaimana di peruntukkan di bawah ss 146, 147 dan 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen tersebut adalah seperti berikut:

Seksyen 146 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Kadar hendaklah menjadi tanggungan pertama

Semua kadar hendaklah dibayar oleh orang yang mana adalah pemunya pegangan pada masa itu, dan sehingga dibayar kadar itu hendaklah tertakluk kepada peruntukkan Kanun Tanah Negara [Akta 56 tahun 1965], menjadi tanggungan pertama keatas pegangan yang mengenainya kadar itu ditaksirkan, dan jika tidak dibayar dalam tempoh yang ditetapkan, kadar itu boleh dituntut mengikut cara yang ditetapkan dalam ini kemudian daripada ini.

Seksyen 147 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Tindakan jika kadar tidak dibayar

(1) Jika apa-apa jumlah wang yang kena dibayar mengenai sesuatu kadar masih belum dibayar pada akhirbulan Februari atau bulan Ogos, mengikut mana yang berkenaan, *pemunya atau pemunya-pemunya adalah bertanggungan membayar jumlah wang* itu bersama dengan apa-apa bayaran yang ditetapkan oleh pihak berkuasa tempatan dari semasa ke semasa.

Seksyen 2(a) Akta Kerajaan Tempatan 1976

Tafsiran

'pemunya'

(a) Berhubung dengan mana-mana tanah atau bangunan, ertinya *tuan punya berdaftar rumah* itu dan jika pada pendapat pihak berkuasa tempatan, tuan punya berdaftar tanah itu tidak dapat dikesan, ertinya orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan dengannya perkataan itu digunakan sama ada bagi faedahnya sendiri atau sebagai ejen atau pegangan amanah bagi mana-mana orang lain atau sebagai penerima atau yang akan menerima sewa itu jika pemis itu disewakan kepada seorang tenan; dan

Bahawasanya, pemilik berdaftar sahaja yang bertanggungjawab terhadap tuntutan plaintif yang mana adalah juga disokong dengan peruntukan bahawa pemilik berdaftar adalah satu-satunya pihak yang boleh membuat bantahan ke atas bayaran cukai taksiran yang dikenakan sebagaimana diperuntukkan dalam s 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen-seksyen tersebut berbunyi:

Seksyen 142 Akta Kerajaan Tempatan 1976

Bantahan

(1) Seseorang yang terkilan atas mana-mana daripada alasan-alasan yang berikut

(a) Bahawa sesuatu pegangan yang baginya ia dikenakan kadar adalah dinilai lebih daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar;

(a) Bahawa sesuatu pegangan yang dinilai adalah pegangan yang tidak boleh dikenakan kadar;

A

(b) Bahawa seseorang atau sesuatu pegangan yang sepatutnya termauk dalam Senarai Nilaian itu adalah ditinggalkan daripadanya;

(c) Bahawa sesuatu pegangan adalah dinilai kurang daripada nilainya yang boleh dikenakan kadar; atau

B

(d) Bahawa sesuatu pegangan atau pegangan-pegangan yang telah dinilai secara bersesama dan berasingan sepatutnya dinilai secara lain.

boleh membuat bantahan secara bertulis kepada pihak berkuasa tempatan pada bila-bila masa tidak kurang daripada empat belas hari sebelum masa yang ditetapkan untuk menyemak Senarai Nilaian itu.

C

Oleh itu, berdasarkan kepada peruntukan undang-undang yang digariskan di atas, kuasa plaintif untuk menuntut tunggakan cukai adalah dihadkan oleh undang-undang keatas pemunya iaitu pemilik berdaftar sesuatu pegangan sahaja;

D

(b) dalam kes ini plaintiff telah mengenakan kadar cukai atas harta-harta yang dinamakan sebagai No B–1, B1–1, B2–1, B3–1 dan B4–1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ('harta tersebut'). (Lihat ikatan dokumen bersesama-sama — kandungan 13, ms 79–83 ie alamat harta);

E

(c) butir-butir harta-harta yang dinyatakan dalam perjanjian jual beli yang bertarikh 21 Disember 1994 ('perjanjian jual beli tersebut') (lihat kandungan 13 ms 24–44) di antara plaintif denqan Imej Klasik Sdn Bhd iaitu *level 1 Block B, level 2 Block B, level 3 Block B, level 4 Block B* dan *level 5 Block B* (lihat kandungan 13 ms 33 klausa 1);

F

(d) harta-harta yang disenaraikan dalam perjanjian jual beli tersebut didaftarkan sebagai dalam milikan dan pegangan oleh pemilik berdaftar iaitu Jaymuda Sdn Bhd sebagaimana maksud jelas 'pemunya' dan 'pemegang' diperuntukkan dalam s 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976;

G

(e) selanjutnya harta-harta tersebut juga adalah di bawah pegangan hak milik Lot 162 Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah yang mana adalah dalam milikan Jaymuda Sdn Bhd iaitu pemilik berdaftar harta-harta tersebut ('pemilik berdaftar tersebut') (lihat kandungan 13 ms 57–62, pemilikan di ms 58);

H

(f) merujuk kepada salinan perjanjian (lihat kandungan 13—ms 24–44) plaintif tidak menafikan bahawa harta-harta tersebut telah pun dijual kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Dalam hal ini adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pemindah milik, pembeli atau penerima pindah milik untuk memaklumkan plaintif dengan memberi notis kepada plaintif mengenai penjualan tersebut dengan mengisi Borang I di bawah Akta ini. Perkara ini diperuntukkan di bawah 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang memperuntukkan seperti berikut:

I

Seksyen 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976

(1) Apabila sesuatu pegangan berkadar dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan dijual atau dipindahmilik maka adalah menjadi kewajipan penjual atau pemindahmilik dan pembeli atau penerima pindahmilik dalam tempoh tiga bulan selepas jualan atau pindahmilik itu memberi notis *mengenainya kepada pihak berkuasa tempatan* dalam Borang I dalam Jadual Pertama kepada Akta ini.

Berdasarkan peruntukan undang-undang di bawah s 160 itu adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pembeli untuk memaklumkan plaintif mengenai penjualan harta-harta tersebut dengan memasukkan Borang I kepada plaintif. Dalam hal ini, didapati sehingga ke hari ini tiada sebarang Borang I dimasukkan sama ada oleh penjual (defendan) atau pembeli (Imej Klasik Sdn Bhd) (lihat kandungan 11 dan 15 para 3.7). Maka akibat kegagalan ini adalah menjadi tanggungjawab penjual atau pemindah milik untuk terus bertanggungjawab membayar semua kadar yang kena bayar mengenai pegangan itu kepada plaintif. Perkara ini dijelaskan di dalam s 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang berbunyi:

Seksyen 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976

(4) Tiap-tiap orang yang menjual atau memindahmilik sesuatu pegangan berkadar dalam sesuatu kawasan pihak berkuasa tempatan adalah masih lagi bertanggungan membayar semua kadar yang kena dibayar mengenai pegangan itu dan melaksanakan segala kewajipan lain yang ditanggungkan oleh Bahagian mi atau oleh mana-mana undang-undang kecil ke atas pemunya pegangan itu, yang kena dibayar atau akan dilaksanakan pada bila-bila masa sebelum notis mengenai pindahmilik itu diberi atau sehingga jualan atau pindahmilik itu telah direkodkan dalam buku pihak berkuasa tempatan itu.

(g) plaintif tidak menafikan terdapatnya klausa dalam perjanjian di kandungan 13 ms 24–44 iaitu di klausa 6 (ms 27) yang memperuntukkan bahawa pembeli (Imej Klasik Sdn Bhd) adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai terhadap parcel-parcel yang dibeli.

The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payment shall apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate strate titles to each of the Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purhaser, its nominee or lawful assign, as the case may be.

Walau bagaimanapun plaintif berhujah bahawa klausa itu hanya mengikat defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd sahaja dan plaintif tidak ada locus standi untuk mengambil tindakan terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk melaksanakan klausa 6 perjanjian tersebut kerana plaintif tiada privity kepada perjanjian tersebut. Hanya defendan yang boleh menguatkuasakan klausa 6 perjanjian tersebut terhadap Imej Klasik Sdn Bhd kerana defendan adalah pihak yang menandatangani perjanjian tersebut dengan Imej Klasik Sdn Bhd;

(h) plaintif juga tidak menafikan adanya perjanjian penyerahan hak yang ditandatangani di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd terhadap kesemua parcel-parcel yang dijual (salinan perjanjian-perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 adalah di ms 4–23, kandungan 13). Persoalannya di sini adalah, adakah dengan perjanjian jual beli dan perjanjian penyerahan hak ini, defendan telah menyerahkan hak secara mutlak (*absolute*) kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Plaintif tidak nafikan bahawa dalam perjanjian penyerahan hak perkataan 'absolute' digunakan (lihat ms 6 — kandungan 13 klausa 1) tetapi berhujah ini bukanlah satu perkara yang boleh dimuktamadkan dalam menentukan perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 sebenarnya menyerahkan hak secara muktamad *(absolute*) terhadap kelima-lima parcel harta tersebut kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Mahkamah ini diminta supaya melihat di keempat-empat penjuru dokumen itu sendiri dalam menentukan sama ada sesuatu penyerahan hak itu muktamad atau bersyarat. Dihujahkan bahawa prinsip ini diputuskan oleh Yang Arif Su Geo Yam JC dalam kes *Wong Thean Chye v Junimas Sdn Bhd & Anor* [2003] 2 MLJ 416 — National House Buyers Association 23 Februari, 2003 menyatakan:

> Upon applying the statement of principle in the Federal Court case of *Nouvau Mont Dor (M) Sdn Bhd* [1985] 1 CLJ 56 (Rep) 231, that whether or not an assignment is an absolute one (not purporting to be by way of charge only) within the meaning of s 4(3) of the Civil Law Act 1956 is to be gathered from the four corners of the instrument itself …

(i) juga dirujuk di dalam kes *Pak Ki Yau & Anor v Kumpulan Promista Sdn Bhd* [1999] 6 MLJ 220; [1999] 4 CLJ 205 Yang Arif Clement Skinner JC telah memutuskan bahawa di sebalik perkataan 'absolute' digunakan dalam klausa penyerahan hak, terdapat klausa-klausa lain yang menunjukkan bahawa faedah dan hak keseluruhannya dari perjanjian jual beli, segala hak, hak milik (*title*) dan kepentingan penjual tidak dipindahkan kepada pembeli dengan berkata:

> Despite the fact that the word 'absolute' was used in the assignment clause, there were other clauses which showed that the ffull and entire benefit of the sale agreement and all the rights, title and interest of the appellants therein had not been transferred to the respondent. If the assignment was intended to

be absolute so as to transfer all rights, title and interest in the said property, as contended by the respondent, then the appellants' occupation and use of the property would only be possible with the permission and licence of the respondent. Yet there were no wards in the loan cum assignment that indicates the position of the appellants as licencees. Futher, other clauses empowering the bank to deal with the property including the power of attorney clase, were to enhance the secutity taken by being able to undertake the acts stated in the clause without involving the appellants.

(j) dengan mengguna pakai prinsip undang-undang di atas dalam kes di hadapan kita ini, adalah tidak dinafikan terdapat perkataan 'absolute' digunakan dalam perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995, namun terdapat juga klausa-klausa lain yang menyatakan sebaliknya. Dalam *preamble* (iii) perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 di ms 5 kandungan 13 perkataan 'upon' ada digunakan dan mengikut *Oxford Advanced Learner's Dictionary* perkataan 'upon' merujuk kepada satu masa di masa hadapan 'of a time in a future'. Jelas hanya di satu masa di masa hadapan sahaja baru 'assignor' (defendan) akan 'execute' *valid and registrable transfer of the said parcel to the assignee*;

(k) oleh itu di sini sekali lagi terdapat perkataan yang menidakkan hak milik mutlak dipindahkan apabila perkataan 'execute' digunakan. Kita semua sedia maklum bahawa 'execute' hendaklah dengan menandatangani borang pindah milik (Borang 14A Kanun Tanah Negara) tetapi dengan hanya menandatangani Borang 14A tidak bermakna pindah milik itu lengkap (2). Borang 14A perlu didaftarkan (*present*) barulah pindah milik itu lengkap. Tambahan pula dalam *Preamble III* ini juga TIDAK dinyatakan dalam tempoh masa berapa hari Borang 14A tersebut perlu didaftarkan. Ini jelas menunjukkan bahawa defendan masih lagi enggan atau tidak boleh memindah milik hak milik parcel-parcel harta tersebut kepada Imej Klasik Sdn Bhd. Dan defendan mengesahkan bahawa hak milik strata bagi parcel harta-harta tersebut masih belum diperolehi;

(l) seterusnya, berdasarkan perjanjian bertarikh 21 Disember 1994 (ms 25 kandungan 13) klausa II dinyatakan keseluruhannya Lot 162, Town Area VII, Daerah Melaka Tengah, Melaka yang di atasnya terdapat parcel harta-harta tersebut telah digadaikan kepada OCBC Finance Bhd, Kuala Lumpur dan OCBC Bank (M) Bhd, Kuala Lumpur (lihat ms 61 kandungan 13). Sekiranya perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 menyerahkan hak mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd tidak mungkin pindah milik boleh dibuat dengan adanya gadaian-gadaian ini sedangkan *Preamble III* perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 itu memerlukan pindah milik dibuat bebas dari sebarang bebanan. Oleh itu, jelas setelah diteliti dari empat penjuru *instrument* yang ditandatangani di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd, perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 bukanlah satu

perjanjian penyerahan hak yang muktamat (*absolute*). Sebaliknya perjanjian penyerahan hak tersebut tertakluk kepada beberapa perkara yang dinyatakan di atas. Defendan dalam hal ini masih lagi mengekalkan hak ke atas parcel harta-harta tersebut. Andai kata perjanjian penyerahan hak ini diputuskan sebagai satu perjanjian penyerahan hak yang mutlak, maka peruntukan s 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976 akan terpakai, sekiranya gagal maka s 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 akan beroperasi. Dalam kes ini kita sedia maklum dan pihak-pihak juga bersetuju bahawa tiada Borang I dimasukkan oleh itu s 160(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 akan beroperasi dan defendan masih bertanggungjawab terhadap segala cukai ke atas harta-harta tersebut;

(m) plaintif tidak menafikan wujudnya perjanjian di antara defendan dan Imej Klasik Sdn Bhd yang berkehandakkan Imej Klasik Sdn Bhd (pembeli) untuk bertanggungjawab terhadap segala cukai ke atas harta-harta tersebut. Lihat klausa 6 perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 (ms 24–44 kandungan 13) berbunyi:

> Klausa 6 - Perjanjian Jual Beli
>
> The purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said parcel as from the Completion Date, which payment shall be appointed as between the vendor and Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay shall outgoings until a separate strata titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign as the case may be.

(n) menyebut tentang indemniti maka s 77 Akta Kontrak 1950 adalah berkaitan dan ianya berbunyi:

> Kontrak indemnity ditakrifkan
>
> Suatu kontrak dengan mana suatu pihak berjanji untuk menyelamatkan pihak yang lain daripada kerugian yang ditimpakan ke atasnya oleh perbuatan pembuat-janji itu sendiri, ataupun oleh perbuatan mana-mana orang lain, adalah dipanggil satu 'kontrak indemnity'.

(o) pernah diputuskan di dalam kes *Mulpha Pacific Sdn Bhd v Paramount Corp Bhd* [2003] 4 MLJ 357:

> it is the court's duty to give effect to the bargain of the *parties according to their intention and when that bargain is in writing the intention is to be looked for in the words used unless they are such that one may uspect that they do not convey the intention correctly. If those words are clear, there is very little that the court has to do. The court must give effect to the plain meaning of the words* however much it may dislike the result.

(p) oleh yang demikian, penjelasan tentang niat setiap pihak adalah berdasarkan ayat-ayat nyata dalam perjanjian yang dimasuki. Ayat-ayat dan terma-terma dalam perjanjian jual beli tersebut dihujahkan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd hanya bertanggungjawab untuk menjelaskan apa-apa bayaran tertunggak kepada pemilik berdaftar tersebut melalui dasar indemniti/pembayaran balik kepada pemilik berdaftar tersebut dan bukannya bertanggungjawab secara langsung kepada plaintif; dan

(q) kesimpulannya plaintif menghujahkan secara ringkasnya adalah seperti berikut:

(i) plaintif adalah pihak berkuasa tempatan yang berkuasa untuk mengenakan kadar-kadar cukai taksiran ke atas pegangan-pegangan yang berada dalam kawasan pentadbiran plaintif;

(ii) defendan adalah pemilik berdaftar kepada pegangan-pegangan (harta-harta tersebut) sehingga kini;

(iii) walaupun harta-harta tersebut telahpun dijual tetapi tidak ada Borang I dimasukkan oleh mana-mana pihak kepada plaintif;

(iv) walaupun ada perjanjian penyerahan hak, namun perjanjian penyerahan hak tersebut bukanlah satu perjanjian penyerahan hak yang mutlak (*absolute*); dan

(v) oleh yang demikian plaintif menyatakan bahawa defendan adalah bertanggungan untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta-harta tersebut dengan kos.

[6] Dengan mengambil kira hujahan di pihak plaintif mahkamah ini juga mempertimbangkan hujahan di pihak defendan dan membuat keputusan. Hujahan di pihak defendan adalah:

(a) defendan tidak bertanggungan dari segi fakta dan undang-undang khususnya di bawah Akta Kerajaan Tempatan 1976 terhadap tuntutan plaintif tersebut kerana harta tersebut telah dijual serta diserah hak melalui perjanjian jual beli bertarikh 21 Disember 1994 ('perjanjian jual beli tersebut') (lihat kandungan 13 ms 24–44) dan lima perjanjian penyerahan hak bertarikh 5 Oktober 1995 ('perjanjian-perjanjian penyerahan hak tersebut') (lihat kandungan 13 ms 4–23) kepada pembeli/penerima serah hak iaitu Imej Klasik Sdn Bhd; dan

(b) plaintif juga telah diberi notis dan mempunyai pengetahuan penuh serta telah mengiktiraf pada masa yang material bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah sebagai pemilik harta tersebut dan fakta bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut telah direkodkan di dalam buku-buku plaintif.

[7] Mahkamah ini mendapati bahawa berdasarkan kepada fakta-fakta yang dipersetujui maka kesan persetujuan atas fakta-fakta yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 adalah seperti dinyatakan di dalam s 58 Akta Keterangan 1950, yang mana diterangkan dengan terperinci dalam buku *EVIDENCE Practice and Procedure (4th Ed)*, oleh Augustine Paul dan saya petik untuk kemudahan rujukan seperti berikut:

CHAPTER III - FACTS WHICH NEED NOT BE RPOVED

58 Facts admitted need not be proved

(1) No fact need be proved in any proceeding which the parties thereto or their agents agree to admit at the hearing or which before the hearing they agree to admit by any writing under their hands, or which by any rule of pleading in force at the time they are deemed to have admitted by their pleadings:

Provided that the court may, in its discretion, require the facts admitted to be proved otherwise than by admissions.

Principle and scope

This section deals with formal or judicial admissions as distinct from informal or extra-judicial admissions as referred to in sections 17(1), 18, 19, 20, 21 and 31 of the Act. This is the second class of facts that need not be proved (see *Pembangunan Maha Murni Sdn Bhd v Jururus Ladang Sdn Bhd* [1986] 2 MLJ 30 (SC)). The proviso to the section gives discretion to the court to require proof of the facts admitted.

The different methods of making an admission under the section.

The section lays down three methods by which the parties or their agents may make an admission. They are:

(a) Admissions at the hearing.

(b) Admissions in writing before the hearing.

(c) Admissions in pleadings.

The three methods will now be considered.

(a) Admissions at the hearing

Admissions at the hearing cana be made by the parties or their agents which includes solicitors. A party is bound by admissions made by his solicitor at the trial (see *Haron v Macaulay* [1969] MLJ 169 (FC)). However, it must be noted that an erroneous admission of law made by a party's solicitor can be withdrawn and the application can be made orally (see *Che Esah & Anor v Che Limah* [1966] 1 MLJ 36 (FC)); *Yap Cheng Kee & Anor v Ow Giam Eng & Anor* [1977] 1 MLJ 177 (FC)).

(b) Admissions in writing before the hearing.

Admissions made before the hearing must have been made in writing. This would include a letter written to the apposite party containing admissions, *a statement of agreed facts* and *admitted documents* for the purposes of the trial.

(a) oleh itu berlandaskan s 58 Akta Keterangan 1950, kesemua fakta-fakta

dipersetujui yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 adalah merupakan pengakuan (*admissions*) fakta-fakta tersebut oleh kedua-dua pihak. Lebih-lebih lagi, fakta-fakta yang terkandung dalam kandungan 15 dan 11 bukan sahaja merupakan pengakuan tetapi kebenaran fakta-fakta tersebut juga tidak dapat dipertikaikan sepertimana yang pernah diputuskan di dalam kes *HLG Credit Sdn Bhd & Anor v Chan Teik Huat* [2011] MLJU 694; [2011] 1 LNS 556 seperti berikut:

> [16] With the greatest respect, I find it most difficult to accept the defendant's arguments. To start off, there is the *statement of agreed facts* which the parties had endeavoured to prepare for trial …
>
> [17] In the absence of any express reservation, a statement of this nature stands true not nearly as to the existence of these four facts but also as to the *truth* of these four facts …

[8] Selanjutnya mengenai kepada isu-isu untuk dibicarakan yang telah dipersetujui adalah diperturunkan disini seperti berikut:

(a) *sama ada defendan ataupun Imej Klasik Sdn Bhd bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta dari bulan Disember 2004 sehingga bulan Mac 2010 untuk harta yang dikenali sebagai tingkat 1 hingga tingkat 5 bangunan Block B yang mempunyai alamat harta B–1. B1–1, B2–1, B3–1 dan B4–1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka ('harta tersebut') di bawah peruntukkan-peruntukkan relevan Akta Kerajaan Tempatan 1976?*
Pihak defendan telah berhujah bahawa s 146 meletakkan tanggungjawab untuk membayar cukai taksiran harta ke atas 'owners of the holdings for the time being' manakala s 156 memberi kuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendakwa 'any person liable to pay the same';

(b) oleh itu perlu dikaji terlebih dahulu tafsiran 'pemunya iaitu pemilik berdaftar suatu pegangan'.
Bagi mengelakkan kekeliruan, takrifan 'pegangan' di bawah s 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 perlu diteliti dan ianya adalah — 'holding' means any land, with or without buildings thereon, which is held under a separate document of title and *in the case of subdivided buildings*, the common property and *any parcel thereof*';

(c) dalam kes ini, harta tersebut (yang terdiri dari lima parcel di bawah lima perjanjian-perjanjian penyerahan hak tersebut (lihat Kdg 13 ms 4–23) yang merupakan sebahagian bangunan yang dipecah bahagi (*subdivided building*) adalah pegangan yang taksirkan yang mempunyai alamat harta seperti yang dinyatakan di dalam bil-bil cukai taksiran harta (lihat kandungan 13 ms 79–83) dan bil-bil tersebut tidak mengandungi apa-apa rujukan kepada tanah tersebut. Maka, dengan itu selaras dengan takrifan s 2 Akta tersebut, 'pegangan' merujuk kepada 'harta tersebut' dalam kes ini;

(d) isu berkenaan siapakah 'pemilik berdaftar' timbul disebabkan hak milik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan oleh pejabat tanah. Sekiranya hak milik strata telah dikeluarkan, ianya pasti akan mencerminkan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik berdaftar harta tersebut. Setakat ini, dokumen yang mencerminkan pindah milik harta tersebut adalah perjanjian jual beli tersebut serta perjanjian-perjanjian penyerahan hak tersebut dan Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik benefisial harta tersebut. Sehinggalah hak milik strata dikeluarkan, tidak akan terdapat pemilik berdaftar bagi harta tersebut. Dalam keadaan sedemikian, plaintif telah mengemukakan tuntutan mereka terhadap defendan selaku *pemilik berdaftar* tanah tersebut dan mahkamah ini mendapati bahawa tindakan ini adalah sama sekali tidak betul dan salah tuju;

(e) adalah merupakan fakta yang dipersetujui bahawa Jaymuda Sdn Bhd merupakan pemilik berdaftar *master title* (hak milik asal) yang dikenali sebagai No Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No Pendaftaran 5452 ('tanah tersebut') (lihat kandungan 15 perenggan 3.1) dan salinan hak milik tanah tersebut iaitu kandungan 13 ms 57–62;

(f) seterusnya, adalah fakta-fakta yang dipersetujui bahawa (lihat kandungan 15 perenggan-perenggan 6.1–6.4):

6.1 Berikutan *proses penyerahanbalik* sebahagian tanah tersebut iaitu Master Title (Hak milik Asal) yang dikenali sebagai No Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452, 2 dokumen Hak milik berlainan telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah pada 27.7.1998 iaitu No PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No. H.S.(D) 37176 dan No. PT 143, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No H.S.(D) 37177. [salinan Hak milik PT 142 dan PT 143 kandungan 13 muka surat 63–70].

6.2 Dokumen Hak milik tanah yang dikenali sebagai No PT 142, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No H.S.(D) 37176 telah *digantikan* pada 28.2.2007 dengan *dokumen Hak milik baru* di bawah pegangan Geran No Hak milik 38095, No Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka. [salinan Hak milik No Lot 1033 - (kandungan 13 muka surat 71–73)].

6.3 Berikutan permohonan *pecah sempadan tanah* di bawah pegangan Geran No Hak milik 38095, No Lot 1033, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka, *2 dokumen Hak milik* telah dikeluarkan oleh Pejabat Tanah pada 16.4.2010 iaitu No PT 172, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No H.S.(D) 67864 dan No PT 173, Kawasan

Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No H.S.(D) 67865. [salinan Hak milik PT 172 dan PT 173–kandungan 13 muka surat 74–77].

6.4 Permohonan Hak milik strata bagi harta tersebut serta 3 tingkat pangsapuri (66 unit) di atasnya yang didirikan di atas tanah yang dikenali sebagai No PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan No H.S.(D) 67865 hanya dapat dibuat setelah *Hak milik muktamad* bagi tanah No H.S.(D) 67865 tersebut dikeluarkan oleh Pejabat Tanah.

(g) jelas dari fakta-fakta yang dipersetujui di atas bahawa dari tahun 1994–2010 hak milik berdaftar asal bagi tanah tersebut iaitu Lot 162 telah menjalani beberapa perubahan dan kini tidak lagi wujud. Tanah di atas mana harta tersebut didirikan kini adalah di bawah pegangan hak milik sementara HS(D) 67865 No PT 173, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka (lihat kandungan 13 ms 76–77) dan hanya setelah hak milik muktamad bagi tanah tersebut dikeluarkan oleh pejabat tanah, barulah permohonan hak milik strata bagi harta tersebut dapat dibuat; dan

(h) oleh yang demikian selagi hak milik strata bagi harta tersebut tidak dikeluarkan oleh pejabat tanah, tidak akan wujud pemilik berdaftar (*registered owner*) bagi harta tersebut. Dalam keadaan sedemikian, dokumen-dokumen yang membuktikan pemilikan harta tersebut adalah perjanjian jual beli tersebut dan perjanjian-perjanjian penyerahan hak tersebut yang dicerminkan dari fakta yang dipersetujui bahawa *Imej Klasik Sdn Bhd adalah pembeli dan pemilik harta tersebut.* Sehingga hak milik strata bagi harta tersebut dikeluarkan, Imej Klasik Sdn Bhd tidak dapat didaftarkan sebagai *pemilik berdaftar harta tersebut.* Akan tetapi keadaan ini tidak bermakna bahawa *pemilik berdaftar tanah tersebut* hendaklah menggantikan *pemilik harta tersebut* sebagai pihak yang diwajibkan membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut kerana undang-undang, fakta-fakta yang terbukti dan keterangan menunjukkan hakikat sebaliknya.

[9] Terdapat hujahan plaintif yang telah membangkitkan persoalan 'adakah dengan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Penyerahan Hak ini, Defendan telah menyerahkan hak secara mutlak (*absolute*) kepada Imej Klasik Sdn Bhd' dan plaintif telah membuat kesimpulan dan berhujah bahawa perjanjian penyerahan hak tersebut bukanlah satu perjanjian penyerahan hak yang muktamad (*absolute*). Sebenarnya isu ini tidak diplid langsung oleh plaintif dalam pernyataan tuntutannya dan fakta bahawa Jaymuda Sdn Bhd telah *menyerah hak secara mutlak* kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala estet, hak, hak milik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada harta tersebut adalah fakta yang telah dipersetujui yang terkandung dalam

kandungan 15 ms 2 perenggan 3.3 dan merupakan satu 'non-issue'. Oleh itu keseluruhan hujahan pihak plaintif mengenai isu ini adalah menjadi tidak relevan dan harus ditolak.

[10] Adalah wajar diteliti seksyen-seksyen relevan Bahagian XV Kadar dan Nilaian Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang membuat rujukan kepada 'pemunya' (*owner*) suatu pegangan (*holding*) dan bukan kepada pemunya berdaftar secara eksklusif di mana niat peruntukan-peruntukan dalam bahagian Akta tersebut nampaknya bertujuan untuk memudahkan (*facilitate*) pengutipan cukai taksiran harta dari orang yang bertanggungan untuk membayar cukai yang bukan semestinya pemilik berdaftar pegangan berkenaan. Peruntukan-peruntukan yang berkenaan adalah:

LOCAL GOVERNMENT ACT 1976

2 Interpretation

'*holding*' means any land, with or without buildings thereon, which is held under a separate document of title and *in the case of subdivided buildings*, the common property and *any parcel thereof* and, in the case of Penang and Malacca, 'holding' includes messuages, buildings easements and hereditaments of any tenure, whether open or enclosed, whether built on or not, whether public or private, and whether maintained or not under statutory authority;

'*occupier*' means the *person in occupation of the premises* in respect of which the word is used or having the charge, management or control thereof either on his own account or as agent or another person but does include a lodger;

'*owner*'

(a) in relation to any land or building, means the

registered proprietor of the land and, if in the opinion of the local authority the registered proprietor of the land cannot be traced, the person for the time being receiving the rent of the premises in connection with which the word is used whether on his own account or as agent or trustee for any other person or as receiver or who would receive the same if such premises were let to a tenant;

PART XV

RATING AND VALUATION

133 Duration of rate

The rates referred to in sections 127 and 128 shall endure for any periodnot exceeding twelve months and shall be payable half-yearly in advance by the *owner of the holding* at the office of the local authority or other prescribed place in the months of January and July and shall be assessed and levied in the manner hereinafter provided.

137 Preparation of Valuation List

(1) The local authority shall cause a Valuation List of all holdings not exempted from the payment of rates to be prepared containing -

(c) the *names of the owner and occupier, if known*;

138. Designation if name of owner unknown.

Where the *name of the owner or occupier is not known it shall be sufficient to designate* him in the Valuation List and *in any proceedings to revocer any rate as the 'owner' or 'occupier' of the holding in which the rate is assessed without further description.*

140 Returns may be required.

(1) In order to enable the local authority to assess the *value of holdings* liable to assessment the local authority may require the *owner or accupier thereof to furnish returns* of the area, situation, quality, use and rent thereof and to give all such information as may be necessary for the preparation of the Valuation List or otherwise for the purpose of such valuation, and for the like purpose the local authority or any person appointed by it for that purpose may at any time enter inspect and if necessary survey the same.

(2) *Any person* who

(a) refuses or fails to furnish such return or to give such information within two weeks from the date of receipt of the notice requiring him to do so;

(b) knowingly makes a false or incorrect return or gives false or incorrect information;

(c) hinders, obstructs or prevents the local authority or any person appointed by it from entering, inspecting or surveying any such holding,

shall be liable on conviction to a fine not exceeding two thousand ringgit or to a term of imprisonment not exceeding six months or to both.

142 Objection

(1) *Any person aggrieved* on any of the following grounds

(a) that any holding for which he is rateable is valued beyond its rateable value;

(b) that any holding valued is not rateable;

(c) that any person who, or any holding which, ought to be included in the Valuation List is omitted therefrom;

(d) that any holding is valued below its rateable value; or

(e) that any holding or holdings which have been jointly or separately valued ought to be valued otherwise,

may make objection in writing to the local authority at any time not less than fourteen days before the time fixed for the revision of the Valuation List.

144 Amendments to Valuation List

(2) Notice shall be given to *all persons interested* in the amendment of a time, not less than thirty days from the date of service of such notice, at which the amendment is to be made.

146 Rates to be first charge

All rates shall be paid by the persons who are the *owners of the holdings for the time being*, and until so paid shall, subject to the provisions of the National Land Code, be a first charge on the holdings in respect of which they are assessed, and if not paid within the prescribed time, shall be recoverable in the manner hereinafter prescribed.

147 Proceedings in default

(1) If any sum payable in respect of any rate remains unpaid at the end of February or August, as the case may be, the *owner or owners shall be liable* to pay the same together with such fee as the local authority may fix from time to time.

(2) If any such sum of any part thereof remains due and unpaid by the end of February or by the end of August in each year, as the case may be, it shall be deemed to be an arrear and may be recovered as prodided in section 148.

148 Proceedings for recovery of an arrear

(1) For the recovery of an arrear the local authority may issue a warrant of attachment in Form F of the First Schedule hereto and may seize by virtue thereof any movable property, belonging to the *owner or occupier liable to pay the same*, which is found within the local authority area, to whosoever belonging, which is found on the holding in respect of which the arrear is due …

156 Arrear may be sued as debt

Notwithstanding anything herein, an arrear may be sued for an recovered as a debt in a court of competent jurisdiction by the local authority in its official name from *any person liable to pay* the same.

(a) berbalik kepada kes kita di mana guaman sivil ini yang dibawa oleh plaintif terhadap defendan adalah untuk mendapatkan kembali (*recover*) tunggakan cukai taksiran harta yang diiktiraf sebagai hutang di bawah ss 146 dan 156 Akta tersebut. Seksyen 146 meletakkan tanggungjawab untuk membayar cukai taksiran harta ke atas 'owner of the holdings for the time being' manakala s 156 memberi kuasa kepada pihak berkuasa tempatan untuk mendakwa 'any person liable to pay the same' dan dalam kedua-dua seksyen tersebut tiada rujukan dibuat kepada 'registered owners';

(b) s 146 tersebut telah pernah ditafsirkan oleh Mahkamah Agung dalam kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur v Suppiah* [1991] 2 MLJ 45 seperti berikut:

> ln our opinion, this interpretation is not accurate and cannot be accepted in the context of the provisions because the object of s 146 of the Act is to make the arrears of the rates a first charge. Furthermore, s 146 of the Act should be read so as not to be in conflict with s 160 of the Act. *The words 'owners for the time being' really mean the current owners of the holding.*
>
> The confusion in s 146 was probably caused by the section itself which attempts to mix various matters or propositions. Actually s 146 only lays down the principle as a matter of policy that all rates shall be a first charge.

> Section 146 now contains three matters or propositions, firstly, the rates, are subject to the provisions of the National Land Code 1965 and shall be a first charge; secondly, *the liability falls on the current owner*; and thirdly, providing that the subsequent provisions are applicable for the recovery of the arrears of the rates which have not been paid.

Berdasarkan tafsiran 'owners of the holdings for the time being' oleh Mahkamah Agung tersebut sebagai 'current owners of the holding', maka dalam kes kita ini mahkamah ini berpendapat Imej Klasik Sdn Bhd selaku pemunya semasa pegangan/harta tersebut adalah pihak yang bertanggungan untuk membayar tunggakan cukai taksiran harta yang dituntut oleh plaintif dan bukannya defendan;

(c) s 156 Akta tersebut telah juga disentuh oleh Mahkamah Agung dalam kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur* meskipun kes tersebut tidak dibawa di bawah s 156 tetapi merupakan tindakan 'attachment' di bawah s 148 Akta tersebut dan mahkamah berkata:

> We also find that the provisions of s 156 of the Act enable the local authority to take legal actions for the recovery of the arrears of rates which are recognised as debts under the jurisdiction of the relevant court. These provisions may be explained as an alternative for taking action againstthe seller who defaulted in the payment.

Dalam kes kita, tindakan plaintif terhadap defendan merupakan tuntutan di bawah s 156 tersebut tetapi dalam seksyen tersebut tidak terdapat rujukan kepada perkataan 'registered owners' langsung; dan

(d) oleh itu, selaras dengan pendapat Mahkamah Agung dalam kes, *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur*, maka dalam kes di hadapan kita ini, perkataan-perkataan dalam s 156 'any person liable to pay the same' hendaklah merujuk kepada 'current owners' iaitu pembeli yang gagal menjelaskan tunggakan cukai taksiran harta iaitu Imej Klasik Sdn Bhd dan bukannya defendan.

[11] Meneliti lagi tafsiran 'owner' dalam s 2 Akta tersebut merujuk juga kepada situasi '… if in the opinion of the local authority the registered proprietor of the land cannot be traced, *the person for the time being receiving the rent* of the premises …'. Maka, sekiranya pemilik berdaftar tanah tersebut tidak dapat dikesan/ditentukan dan secara analogy memandangkan hak milik asal (Lot 162) tanah tersebut yang disandar oleh plaintif tidak lagi wujud, plaintif hendaklah mendakwa 'orang yang pada masa itu menerima sewa bagi premis yang berkaitan' iaitu Imej Klasik Sdn Bhd (lihat kandungan 13, ms 53 yang menyokong fakta bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah memungut sewa harta tersebut).

Juga adalah menjadi fakta yang dipersetujui dan terbukti bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik *beneficial* harta tersebut (lihat kandungan 15

perenggan 3.10) dan justeru itu, merupakan pihak yang seharusnya dituntut untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 sehingga bulan Mac 2010.

[12] Merujuk kepada dua bil cukai taksiran harta bertarikh 28 Februari 2011 (lihat Kandungan 13 ms 78–79) yang mempunyai alamat-alamat harta B7-12, dan B7-13 Pangsapuri Jaymuda, Jalan Ong Kim Wee iaitu unit-unit di dalam bangunan yang sama seperti harta tersebut (yang terletak di tingkat 1 hingga tingkat 5) kecuali kedua-dua unit tersebut B7-12 dan B7-13 terletak di tingkat 7. Kedua-dua bil tersebut mencerminkan nama pemilik semasa unit-unit/pegangan tersebut iaitu Melur Jingga Sdn Bhd dan bukannya nama pemilik berdaftar tanah tersebut (iaitu defendan, seperti hujahan plaintif) meskipun hak milik strata masih belum dikeluarkan lagi untuk keseluruhan bangunan tersebut.

[13] Merujuk pula kepada s 142 Akta tersebut, pihak plaintif sendiri berhujah bahawa pihak yang sebenarnya yang *terkilan* (*aggrieved*) di bawah s 142 tersebut adalah Imej Klasik Sdn Bhd yang telah melalui surat-surat mereka membantah terhadap nilai tahunan harta tersebut serta amaun cukai taksiran harta yang dikenakan oleh plaintif (lihat kandungan 13 ms 2–3 dan 53).

[14] Berlandaskan kepada faktor-faktor di atas, maka hujah pihak plaintif bahawa kuasa plaintif untuk menuntut tunggakan cukai adalah dihadkan oleh ss 2, 142, 146 dan 147 Akta Kerajaan Tempatan 1976 ke atas pemunya iaitu pemilik berdaftar sesuatu pegangan sahaja, mahkamah ini dapati bahawa hujahan ini bukan sahaja adalah salah tanggapan dari segi fakta dan undang-undang tetapi telah gagal mengambilkira peruntukan relevan dan terpenting s 156 Akta tersebut. Oleh itu, hujahan plaintif tersebut adalah tidak bermerit sama sekali.

[15] Justeru itu, jelas bahawa jawapan kepada isu pertama ini ialah Imej Klasik Sdn Bhd bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari bulan Disember 2004 hingga bulan Mac 2010 di bawah peruntukan relevan Akta Kerajaan Tempatan 1976. Tindakan plaintif di bawah s 156 Akta tersebut sepatutnya dibawa terhadap Imej Klasik Sdn Bhd dan bukannya terhadap defendan.

[16] Mengenai *isu kedua* pula iaitu *sama ada plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa Imej Klasik Sdn Bhd merupakan pemilik harta tersebut pada masa material?*

(a) mahkamah ini mendapati bahawa plaintif mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa harta tersebut telah dijual pada tahun 1994

dan diserah hak dari defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd merupakan pemilik harta tersebut dan plaintif telah berurusan dengan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik harta tersebut sepertimana yang dicerminkan di dalam dokumen-dokumen seperti berikut:

(i) surat bertarikh 21 September 2001 dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13, ms 53) yang diterima pada 20 November 2001 di mana plaintif telah dimaklumkan, antara lain, seperti berikut:

We have been paying assessment of RM223.200/-per year based on the annual value of RM1,860,000 (RM1,860,000 x 12%) since we purchase the said property in 1994. The property was assessed during the time when the economic was in the boom. At that time *the rental we received form out tenant, Orchard Square Sdn Bhd per month was Rm141,600.00.* When the economic downturn occurred in 1997, the rental has been reduced to RM 100,000.00 at the request of the tenants. The tenant still could not survive with lower rental and closed down the business shortly. Rental for the amount of RM552,280.00 is still outstanding.

Our subsequent tenant was the Great Hypermarket Sdn Bhd the monthly rental was RM80,000.00. They terminated the business nine months later after the commencement of due to poor sale. The outstanding rental is RM240,000.00.

Since then the property was vacant until December 2000. During the period of vacant, most of the valuable fixtures and fittings have been stolen and damaged, we spent about RM800,000.00 for reinstallation and rectification before *we rented out to Pasaraya Samudra Jaya (Melaka) Sdn Bhd* in January 2001.

The rental we secured was still RM80,000.00 per month. Unfortunately, the tenant moveout without any notice in mid of *September 2001*. Three months rental is outstanding.

In view of the above, we write to seek your kind consideration to reassess the property and reduce the assessment as the market value of the property has dropped substantiall as compared to the time of purchase.

The above mentioned property is vacant for the time being, *we hope that you could waive the assessment for the vacant period and refund to us the assessment paid including the vacant period from 1 October 1998 to 31 December 2000 as we are experiencing hart time;*

(ii) surat bertarikh *8 Ogos 2002* dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13, ms 3) yang diterima pada 14 Ogos 2002 di mana Imej Klasik Sdn Bhd telah memohon dari plaintif untuk pelepasan cukai taksiran harta seperti berikut:

We refer to your assessment bill for the 2nd half of year 2002.

When we visited your office early this year for the above matter, we understand that you will refund to us 50% of the assessment paid for the year 2001. From the above mentioned bill, we regret to note that you have only refunded to us RM5,330.66.

We hope you would re-consider our application and refund to us the balance 50% of the assessment paid.;

(iii) surat bertarikh 1 Ogos 2006 dari Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif (lihat kandungan 13, ms 2) di mana Imej Klasik Sdn Bhd telah merayu kepada plaintif untuk membuat kajian semula cukai taksiran harta yang, antara lain, berbunyi seperti berikut:

We, Imej Klasik Sdn Bhd, are the *owner of the above property* at Jalan Ong Kim Wee in Melaka, which has been vacant since 2001. Hence no income/(rental) was derived from the property ever since.

Based on the notice of yearly assessment (Bil Cukai Taksiran Harta), *our annual tax amounts to RM241,800.00* which is based on the property value of RM1,860,000.00.

In view of the above circumstances, we wish to humbly appeal to Datuk Bandar to favourably consider a *review of our annual property tax* payable and for a reduction in the property value which is much lower than assessed, and if applicable backdated to all the taxes already paid. In the instance that our tax rebate/reduction in tax payable, is reduced, we seek your approval to allow us to claim the tax refund by offsetting our impending/future payments due.

(iv) surat bertarikh 2 Mac 2007 dari defendan kepada peguam plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates (lihat kandungan 13, ms 1) yang berbunyi seperti berikut:

Dengan hormatnya kami *merujuk kepada surat tuan bertarikh 21 Februari 2007* berhubung dengan perkara tersebut di atas.

Sehubungan dengan itu, *kami ingin maklumkan bahawa pemilik yang mempunyai kepentingan atas harta tersebut ialah Imej Klasik Sdn Bhd Harta tersebut di atas telah dijual kepada Imei Klasik Sdn Bhd melalui salinan Perianjian Jual Beli bertarikh 21 Disember 1994 sepertimana lampiran.*

(v) Mahkamah Tinggi Melaka Writ Saman No 22–112 tahun 2007 bertarikh 7 Ogos 2007 berserta pernyataan tuntutan dan afidavit-afidavit yang difailkan di pihak plaintif di dalam tindakan tersebut; dan

(vi) bil-bil cukai taksiran harta yang dikeluarkan oleh plaintif bagi harta tersebut (lihat kandungan 13, ms 80–84) yang mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura.

[17] Fakta-fakta material di atas telah diplid di perenggan 4.8 pernyataan

pembelaan terpinda (lihat kandungan 14, ms 23–24) dan di dalam jawapan plaintif kepada pernyataan pembelaan terpinda (lihat kandungan 14, ms 29–30), di mana plaintif telah membalas seperti berikut:

> 11 Menjawab perenggan 4.8 Pernyataan Pembelaan Terpinda Defendan, *Plaintif mengakui bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta berkenaan*, namun Defendan masih pemilik berdaftar atau pemunya harta berkenaan yang bertanggungjawab terhadap segala cukai yang perlu dibayar oleh pemunya kepada Plaintif. Kedudukan Defendan sebagai pemilik berdaftar atau pemunya ditakrifkan di bawah Seksyen 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171). *Plaintif mengakui keuiudan surat-surat dan kertas-kertas kausa yang dirujuk oleh Defendan dalam perenggan 4.8* tetapi Plaintif menegaskan bahawa keujudan surat-surat dan kertas-kertas kausa ini tidak melepaskan tanggungjawab Defendan di bawah peruntukan undang-undang Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) untuk menjelaskan tunggakan cukai harta-harta berkenaan kepada Plaintif.

[18] Melalui surat bertarikh *30 Mac 2009* (lihat kandungan 13, ms 56), defendan telah membekalkan peguamcara plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates dengan salinan-salinan perjanjian jual beli tersebut, perjanjian-perjanjian penyerahan hak tersebut dan resit-resit penyenggaraan bangunan sebagai dokumentasi milikan harta tersebut dalam nama pembeli.

[19] Melalui surat bertarikh *21 Jun 2010* (lihat kandungan 13, ms 55), defendan telah menjawab notis tuntutan peguamcara plaintif tersebut yang bertarikh 7 Jun 2010 dengan memaklumkan bahawa harta tersebut telah dijual kepada Imej Klasik Sdn Bhd pada 21 Disember 1994 dan bahawa perkara ini telah dimaklumkan kepada peguamcara plaintif sebelum itu melalui surat mereka bertarikh 30 Mac 2009 bersama lampiran.

[20] Surat-menyurat di antara Imej Klasik Sdn Bhd dan plaintif yang dihuraikan di atas dengan jelas mencerminkan bahawa:

(a) Imej Klasik Sdn Bhd telah berurusan dengan plaintif mengenai cukai taksiran harta bagi harta tersebut;

(b) plaintif telah memberi Imej Klasik Sdn Bhd 'refund' sebanyak RM5,330.66 dalam bil cukai taksiran harta separuh tahun kedua tahun 2002; dan

(c) plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik Sdn Bhd di alamat mereka di Singapura jika dibandingkan bil-bil cukai taksiran harta tahun 1994–1995 (lihat kandungan 13, ms 45–47) dengan bil-bil cukai taksiran harta tahun 2007–2011 (lihat kandungan 13, ms 80–84).

[21] Defendan telah melalui surat-surat bertarikh 2 Mac 2007, 30 Mac 2009

dan 21 Jun 2010 memaklumkan peguamcara plaintif, Tetuan Yaackub Mat & Associates bahawa pemilik harta tersebut adalah Imej Klasik Sdn Bhd serta membekalkan dokumen-dokumen relevan yang mencerminkan milikan harta tersebut.

[22] Lagipun fakta dipersetujui di (kandungan 15 ms 5) bahawa:

> 5.1 Jaymuda Sdn Bhd telah menjelaskan buat kali terakhir pembayaran cukai taksiran harta berhubung dengan harta tersebut untuk bil bertarikh 15.6.1995 bagi tempoh Julai - Disember 1995 dalam jumlah sebanyak RM111,600.00 pada 25.8.1995.
>
> (Lihat bil-bil yang telah dibayar oleh defendan berakhir dengan bil Jul - Dis 1995 di kandungan 13, ms 45–47);
>
> 5.2. Selaras dengan Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah pada 12.10.1995 membuat pembayaran balik (reimbursement) kepada Jaymuda Sdn Bhd amaun pengagihan (apportioned) cukai taksiran harta mengikut bahagian Imej Klasik Sdn Bhd dalam sebanyak RM49,128.26 [RM111,600.00 x 81/184 hari] menerusi peguamcara masing-masing.
>
> (Lihat surat bertarikh 11.10.1995 dari peguamcara Imej Klasik Sdn Bhd iaitu Leng & Co kepada peguamcara defendan di kandungan 13, ms 48–52).

Fakta-fakta dipersetujui di atas menunjukkan bahawa sejak tahun 1996 Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai taksiran harta bagi harta tersebut sehinggalah tahun 2004 apabila cukai taksiran harta tersebut didakwa mulai tertunggak.

[23] Memandangkan Imej Klasik Sdn Bhd telah membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sejak tahun 1996 sehinggalah tahun 2004, jelas menunjukkan bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah sedar dan menerima fakta bahawa mereka adalah pihak yang bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sebaik sahaja mereka menjadi pemilik *beneficial* harta tersebut.

[24] Situasi di sini adalah serupa dengan kes *Datuk Bandar Kuching Utara v Kuching Plaza Sdn Bhd & Ors* [2007] 3 MLJ 346; [2007] 4 CLJ 137 yang juga melibatkan hak milik strata yang belum dikeluarkan di mana telah diputuskan:

> [29] Though the facts there are not the same as the case before me, I am of the view that the underlying principle can be applied. If I were to uphold Mr Sandhu's submission, it would be grossly unfair to the first defendant. In fact to borrow the words of the Supreme Court, *it would be 'plainly unconscionable' to allow the third, fourth and fifth defendants and the purchasers they represent to enjoy the full benefits of ownership of the various sublots without having to pay the rates and fees. The fact that the fourth defendant and some purchasers had settled the rates and fees for their sublots shows that the purchasers were aware and had accepted the fact that they are liable to pay the rates and fees once they became beneficial owners of their lots.*

[30] Accordingly I hold that the third, fourth and fifth on behalf of themselves and the rest of the purchasers of the various sublots in Kuching Plaza are liable to pay the rates and fees issued by the plaintiff on their own sublots.

[25] Berdasarkan perkara-perkara yang dinyatakan di atas, adalah jelas bahawa plaintif telah diberi notis dan mempunyai pengetahuan penuh serta telah mengiktiraf pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd adalah sebagai

(a) pemilik harta tersebut selaras dengan s 146 Akta tersebut;

(b) pihak yang menerima sewa harta tersebut selaras dengan tafsiran 'owner' di s 2 Akta tersebut; dan

(c) pihak yang membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut sejak tahun 1996 selaras dengan s 146 Akta tersebut.

[26] Plaintif telah mendakwa serta berhujah bahawa plaintif tidak diberikan notis dalam Borang I mengenai penjualan harta tersebut, tetapi di dalam kes kita ini didapati perbuatan dan tindakan plaintif mencerminkan hakikat sebaliknya.

[27] Oleh itu, jawapan kepada isu kedua adalah plaintif sememangnya mempunyai notis dan pengetahuan penuh bahawa Imej Klasik Sdn Bhd merupakan pemilik harta tersebut pada masa yang material dan sepatutnya tindakan harus dibawa oleh plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 hingga Mac 2010.

[28] *Isu Ketiga adalah sama ada telah direkodkan di dalam buku-buku plaintif bahawa pada kesemua masa material Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut?*

(a) rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif adalah sepertimana perenggan-perenggan 3.0–3.11 fakta-fakta yang dipersetujui dalam (kandungan 15) dan dicatitkan di bawah ini untuk memudahkan rujukan:

> 3.0 Pada kesemua masa material, *rekod-rekod didalam buku* Plaintif menunjukkan bahawa:-
>
> 3.1 Jaymuda Sdn Bhd, sebuah syarikat Pemaju merupakan pemilik berdaftar Master Title (Hak milik Asal) yang dikenali sebagai No. Lot 162, Kawasan Bandar VII, Daerah Melaka Tengah, Negeri Melaka di bawah pegangan Geran No. Pendaftaran 5452 [selepas ini dirujuk sebagai 'tanah tersebut'].
>
> 3.2 Melalui satu *Perianjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994* di antara Jaymuda Sdn Bhd sebagai penjual dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pembeli, Imej Klasik Sdn Bhd telah membeli petak-petak bangunan

yang membentuk sebahagian dai komplek membeli-belah 'Orchard Square Shopping Complex', petak-petak yang mana dikenali sebagai Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B.

3.3 Melalui *lima Perjanjian Penyerahanhak bertarikh 5.10.1995* masing-masing yang telah ditandatangani di antara Jaymuda Sdn Bhd Sebagai penyerahhak dan Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemegang serahhak, Jaymuda Sdn Bhd telah menyerahhak secara mutlak kepada Imej Klasik Sdn Bhd segala estet, hak, Hak milik, faedah, kepentingan, kebaikan, harta dan tuntutan dalam dan kepada Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut. Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B tersebut mempunyai alamat harta B-1, B1-1, B2-1, B3-1 dan B4-1, Jalan Ong Kim Wee, 75300 Melaka [selepas ini dirujuk sebagai 'harta tersebut'].

3.4 Hak milik strata bagi harta tersebut masih belum dikeluarkan lagi.

3.5 Selaras dengan Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd adalah bertanggungjawab terhadap segala cukai taksiran harta bagi harta tersebut dari tarikh penyempurnaan sehingga Hak milik strata berasingan dikeluarkan dan didaftarkan dalam nama mereka. Klausa 6 Perjanjian Jual Beli tersebut memperuntukkan seperti berikut:-

6. The Purchaser shall be liable for all outgoings (including quit rent, rates, taxes, assessment and other charges) in respect of the said Parcel as from the Completion Date, which payment shall be apportioned as between the Vendor and the Purchaser at the time and in the manner set out in the Fourth Schedule hereto and the Purchaser shall indemnify the Vendor for such outgoings in respect of the said Parcel, such amount to be determined according to the share units assigned to the said Parcel by the Vendor's Architect. The Purchaser shall continue to pay such outgoings until a separate strate titles to each of the 5 Levels comprised in the said Parcel are issued and transferred to the Purchaser, its nominee or lawful assign, as the case may be.

3.6 Jaymuda Sdn Bhd adalah pemilik berdaftar tanah tersebut dimana unit-unit pangsapuri dan kompleks membeli belah 'Orchard Square Shopping Complex' dimajukan tetapi berdasarkan Perjanjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994 dan Perjanjian-Perjanjian Penyerahanhak bertarikh 5.10.1995, *Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut iaitu Tingkat 1 hingga Tingkat 5 bangunan Block B iaitu unit-unit yang dicukaikan* dan atas dasar ini, resit-resit pembayaran cukai bagi harta tersebut dikeluarkn atas nama Jaymuda Sdn Bhd tetapi dengan c/o Imej Klasik Sdn Bhd yang beralamat di 31, Sungei Kadut St. 1, Singapore 729337.

3.7 Semenjak membeli harta tersebut, Imej Klasik Sdn Bhd telah menjelaskan cukai-cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Walau bagaimanapun, resit-resit pembayaran masih atas nama bersama

pemaju Jaymuda Sdn Bhd dan Imej Klasik Sdn Bhd ini kerana Imej Klasik Sdn Bhd tidak mengemukakan Borang I untuk tujuan pindahmilik.

3.8 Sekitar tahun 2001, Imej Klasik Sdn Bhd mula menghadapi masalah untuk menjelaskan cukai taksiran harta ke atas harta tersebut. Imej Klasik Sdn Bhd telah beberapa kali menghadirkan diri ke pejabat plaintif bagi tujuan merayu bagi mendapatkan pengurangan pembayaran cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan dan telah menulis surat-surat rayuan bertarikh 21.9.2001, 8.8.2002 dan 1.8.2006 kepada plaintif.

3.9 Walau bagaimanapun, sejak tahun 2004 hingga sekarang Imej Klasik Sdn Bhd telah dengan sengaja gagal, denggan ddan cuai untuk menjelaskan cukai-cukai taksiran harta yang dikenakan ke atas harta tersebut.

3.10 Tuntutan plaintif terhadap Imej Klasik Sdn Bhd untuk tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,48127 di dalam ke Mahkamah Tinggi Melaka Writ Saman No. 22-112-2007 bertarikh 7.8.2007 adalah berdasarkan kepada Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171) dan tuntutan dibuat berdasarkan kepada Perjanjian Jual Beli bertarikh 21.12.1994 ini kerana *hanya Perjanjian tersebut membuktikan siapa pemilik sebenar-benarnya unit-unit yang dicukaikan, walaupun tidak dinafikan resit-resit cukai dibuat atas nama Pemaiu Jaymuda Sdn Bhd tetapi denqan c/o nama dan alamat Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik benefisial harta tersebut.*

3.11 Melalui Perintah Mahkamah bertarikh 25.5.2010, Imej Klasik Sdn Bhd telah berjaya membatalkan Writ Saman plaintif No. 22-112-2007 tersebut.

[29] Jelas dari perenggan-perenggan 3.0–3.11 fakta-fakta yang dipersetujui di kandungan 15 bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah pada kesemua masa material *direkodkan/didaftarkan dalam buku-buku plaintif* sebagai pemilik harta tersebut dan dengan itu, hujahan plaintif yang menyatakan sebaliknya tidak dapat diterima oleh mahkamah ini.

[30] Selanjutnya, menurut s 160(4) dan 160(5) Akta tersebut yang berbunyi seperti berikut:

(4) Every person who sells or transfers any rateable holding within a local authority area shall continue to be liable for the payment of all rates payable in respect of such holding and for the performance of all other oblications imposed by this Part or by any by-law upon the owner of such holding which become payable or are to be performed at any time before notice of such transfer has been given or *until the sale or transfer has been recorded in the books of the local authority.*

A *(5) Nothing herein shall affect the liability of the purchaser or transferee to pay the rates in respect of such holding* or to perform such obligation, *or affect the right of the local authority to recover such rate* or to enforce such obligation under this Part notwithstanding that such rates became payable or such oblications were imposed before notice of such sale or transfer had been recorded.

B

[31] Dengan terbuktinya harta tersebut telah dijual oleh defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut telah direkodkan di dalam buku-buku plaintif dan juga dicerminkan di dalam bil-bil cukai taksiran harta plaintif yang
C mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura, maka ini telah memenuhi keperluan s 160(4) Akta tersebut dan justeru itu, defendan tidak bertanggungan untuk membayar apa-apa cukai taksiran harta bagi harta tersebut khususnya cukai taksiran harta yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010 dan sebaliknya, meletakkan
D kewajipan untuk membayar cukai taksiran harta tersebut adalah di atas Imej Klasik Sdn Bhd selaku pemilik harta tersebut pada masa yang material selaras dengan ss 146 dan 156 Akta Kerajaan Tempatan 1976.

E **[32]** Atas premis bahawa Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut dan pihak yang bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut, maka sebab itulah plaintif telah sebelum ini membawa satu tindakan melalui Guaman Sivil No 22–112 Tahun 2007 untuk menuntut tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007
F berjumlah RM823,481.27 terhadap Imej Klasik Sdn Bhd.

[33] Sekali lagi dirujuk kepada kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur v Suppiah* [1991] 2 MLJ 45 di mana Mahkamah Agung telah mentafsirkan s 160(4) Akta tersebut dan s 160(5) Akta tersebut seperti berikut:

G

> Section 160(4) and s 160(5) should be construed together. *The object of s 160(4) is to provide that every person which sells any rateable holding shall remain liable for payment of the rates payable from time to time before notice of change of ownership is given under s 160(1) or until record of the sale or transfer of ownership is made in the books of the local authority.* According to the background of this case, the notice was
> H never given and there is no evidence that the sale or transfer has been recorded in the books of the local authority. The respondent was given the notice dated 18 Jun 1987 only after notification by his letter dated 19 December 1986 from the City Council, Kuala Lumpur, which was addressed to the sellers Yaacob Sodhy and Salmah bte Abu Bakar @ Salmah Yaacob Sodhy in connection with the arrears in the sum of
> I $973.
>
> Thus according to the facts of this case the City Council, Kuala Lumpur, cannot rely on s 160(5) of the Act as a basis in law for the attachment of the goods of the respondent because it is not likely that the Act requires both parties to make the same payment.

> The interpretation of both the provisions of s 160(4) and s 160(5) should follow the liability imposed earlier, viz the liability imposed by s 60(4) on the seller except if the notice Form I required by s 160(1) has been given. The giving of this notice is the duty imposed by law on both the seller and the purchaser who are liable to a fine of $2,000 or up to six months imprisonment for non-compliance.

Dengan demikian, inti pati keputusan Mahkamah Agung tersebut adalah bahawa penjual dan pembeli (Suppiah) masing-masing bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi tempoh dalam mana mereka memiliki harta berkenaan meskipun Borang I tidak diberikan.

[34] Berbeza dengan kes *Dewan Bandaraya Kuala Lumpur* tersebut, dalam kes kita ini terdapat bukti bahawa harta tersebut telah dijual oleh defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd sebagai pemilik harta tersebut telah pun direkodkan di dalam buku-buku plaintif dan juga dicerminkan di dalam bil-bil cukai taksiran harta plaintif yang mengandungi nama Imej Klasik Sdn Bhd dan alamat mereka di Singapura, maka ini memenuhi keperluan s 60(4) Akta Kerajaan Tempatan 1976 iaitu 'until record of the sale or transfer of ownership is made in the books of the local authority' dan justeru itu, berdasarkan rekod-rekod di dalam buku plaintif, defendan tidak wajar dipertanggungkan untuk membayar cukai taksiran harta yang dituntut oleh plaintif dan sebaliknya, tanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi tempoh Disember 2004 hingga Mac 2010 terlelak di atas bahu Imej Klasik Sdn Bhd yang merupakan pemilik semasa harta tersebut di bawah s 146 Akta tersebut. Oleh itu jawapan kepada isu ketiga ini adalah ya. (Positif).

[35] *Isu keempat: Sama ada plaintif diestop dari menafikan fakta bahawa rekod plaintif menuniukkan bahawa harta tersebut telah diual dan diserah hak dari defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd dan bahawa pada kesemua masa material Imej Klasik Sdn Bhd adalah pemilik harta tersebut yang merupakan pihak yang bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut seperti yang dituntut?*

[36] Berdasarkan perkara-perkara yang telah dibincangkan di atas, mahkamah ini memutuskan bahawa plaintif kini diestop dari menafikan fakta-fakta berikut:

(a) bahawa rekod-rekod di dalam buku plaintif menunjukkan bahawa harta tersebut telah dijual dan diserah hak dari defendan kepada Imej Klasik Sdn Bhd;

(b) bahawa pada masa yang material Imej Klasik Sdn Bhd addalah pemilik harta tersebut dan merupakan pihak yang sebenarnya bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta bagi harta tersebut yang dituntut untuk tempoh Disember 2004 sehingga Mac 2010;

(c) bahawa Imej Klasik Sdn Bhd telah membayar dan plaintif telah menerima bayaran cukai taksiran harta bagi tempoh 1996–2004 dari Imej Klasik Sdn Bhd;

(d) bahawa plaintif telah meminda nama dan alamat pada bil-bil cukai taksiran harta kepada nama c/o Imej Klasik Sdn Bhd di alamat mereka di Singapura sekiranya dibandingkan bil-bil cukai taksiran harta tahun 1994–1995 (lihat kandungan 13, ms 445–47) dengan bil-bil cukai taksiran harta tahun 2007–2011 (lihat kandungan 13, ms 80–84) dan nama serta alamat Imej Klasik Sdn Bhd masih kekal sehingga hari ini meskipun dakwaan dibawa terhadap defendan (lihat kandungan 13, ms 84); dan

(e) berdasarkan rekod-rekod di dalam buku-buku plaintif dan rekod mahkamah, plaintif telah mendakwa Imej Klasik Sdn Bhd melalui Guaman Sibil No 22–112 Tahun 2007 untuk menuntut tunggakan cukai taksiran harta bagi tempoh Januari 2004 hingga Jun 2007 berjumlah RM823,481.27.

[37] Prinsip estoppel ini boleh digunakan terhadap pihak berkuasa tempatan iaitu plaintif di sini sepertimana yang pernah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v Majlis Daerah Dungun* [2009] 6 MLJ 322; [2009] 4 CLJ 385 seperti berikut:

> The questions posed for determination were, inter alia: … (4) whether the doctrine of estoppels can be invoked; (5) whether it was ultra viresi for MDD to enter into an agreement with TNB to abide by the decision of the Land Tribunal under art 156; (6) whether the doctrine of legitimate expectation applied to preclude MDD from resiling from its agreement.
>
> *Held (allowing the appeal with costs)*
>
> *Per Abdul Aziz Mohamad FCJ delivering the manority judgment:*
>
> (2) It was not ultra vires the LGA for MDD to agree to abide by the decision of the Tribunal in determining the rate for TNB's holding. MDD was not prohibited to determine the proper annual value and annual rate through negotiations with TNB. The LGA does not provide any particular medium or route for determining the annual valu and yearly rate. The negotiations that the parties entered into and the agreement reached were perfectly in order legally and MDD should not renege on the agreement. Therefore Questions 4, 5 dan 6 were answered in favour of TNB, that is, Questions 4 and 6 in the affirmative and Question 5 in the negative, (paras 41 and 43)

Oleh itu berdasarkan perenggan-perenggan 36–37 di atas, jawapan kepada isu keempat juga adalah, ya (*affirmative*).

[38] Kesimpulannya berdasarkan pertimbangan fakta di dalam kes ini dan perundangan yang telah dibincangkan, mahkamah ini mendapati plaintif telah

gagal untuk membuktikan bahawa defendan adalah bertanggungan untuk membayar cukai taksiran harta yang dituntut di dalam pernyataan tuntutan dan/atau plaintif telah gagal membuktikan kes mereka berkenaan isu liabiliti tersebut atas imbangan kebarangkalian terhadap defendan.

[39] Lagipun sekiranya betul pendirian plaintif seperti yang dihujahkan bahawa plaintif tidak wajar menuntut bayaran cukai harta atas hartanah tersebut daripada Imej Klasik Sdn Bhd, ini bererti plaintif hendaklah membayar balik segala bayaran yang telah dibuat oleh Imej Klasik Sdn Bhd kepada plaintif sebelum ini.

Mahkamah ini percaya plaintif tidak akan dengan sukarela membayar balik kepada Imej Klasik Sdn Bhd.

[40] Oleh yang demikian mahkamah ini menolak tuntutan plaintif di dalam kes ini dengan kos untuk ditaksirkan.

Permohonan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor